

**INMUEBLES Y ARRIENDOS ALFONMORA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF PARA PYMES**  
**PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**Información General:**

La compañía INMUEBLES Y ARRIENDOS ALFONMORA S.A. fue constituida en la Ciudad de Guayaquil, el 22 de septiembre de 1971, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de diciembre de 1972, y aprobada por la Super Intendencia de Compañías con Resolución No 1988 del 27 de noviembre de 1972. Su objeto principal es Actividad de Compra, Venta y Explotación de Bienes Inmuebles, en cumplimiento de su objeto la compañía puede celebrar todos los actos civiles o de comercio y operaciones mercantiles permitidos por la ley.

**Políticas Contables Significativas**

**Declaración de Cumplimiento**

Los Estados Financieros han sido presentados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. Estos Estados Financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en febrero del 2020 y según los requerimientos estatutarios serían sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

**Bases de presentación**

Estos Estados Financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias (u.m.) Dólar.

La presentación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables.

**Instrumentos Financieros**

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultanea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para una entidad.

Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía: Efectivo, depósitos a plazos en bancos, cuentas por cobrar, los préstamos a corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta.

Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

**Activos Financieros**

Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más el costo de la transacción.

Posteriormente a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presenta en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

#### **Efectivo y equivalente de efectivo**

Al 31 de diciembre del 2019, los saldos de efectivo y sus equivalentes representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, los cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad. La Compañía revela estos saldos mantenidos en la caja y bancos al cierre de cada ejercicio. No existe restricciones sobre el uso del efectivo por parte de la Compañía. El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

#### **Cuentas por Cobrar**

Las Cuentas por Cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes.

Posteriormente al reconocimiento inicial al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento a 365 días.

#### **Pasivos Financieros**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustenta del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

#### **Prestamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

#### **Cuentas por Pagar**

Representan pasivos financieros no derivados por pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

### Propiedad Planta y Equipo

Medición Inicial se registran al costo de adquisición. El costo comprende su precio de adquisición mas todos los costos directamente realizados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

### Medición posterior modelo del costo

Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

### Método de depreciación y vida útil

El costo de propiedades y equipos, se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final del año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La Vida útil utilizada, son como sigue:

	Vida útil en años
Edificios y Construcciones	20
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de Computación	3
Vehículos	5

### Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge de retiro o venta de una partida de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo.

### Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerán fuera de los resultados.

- El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable diferente de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.
- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera se apliquen en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidad gravable futura contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias disponibles.

### **Provisiones**

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbre envueltas.

### **Beneficios a Empleados**

- a) Las obligaciones por beneficio definido: OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral.
- b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con las disposiciones legales a la tasa del 15%

### **Capital Social**

El capital social está representado por acciones ordinarias, el capital se clasifica como patrimonio en el estado de situación financiera. El capital social está representado por acciones ordinarias de diversas clases que otorgan derechos y preferencias diferentes en las decisiones de la empresa.

Los costos que son directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos.

Los aportes de capital no dinerarios se contabilizan según las Normas Internacionales de Información Financiera y estos aportes deben contar con la aprobación del órgano competente.

El capital se debe presentar en los estados financieros neto de la parte suscrita pendiente de pago y de las acciones recompradas por la propia empresa en forma directa o indirecta, registradas a valor nominal. Cualquier diferencia con el valor nominal de las acciones deberá reflejarse en capital adicional en el patrimonio.

### **Aporte de socios o accionistas para futuras capitalizaciones**

Los aportes realizados por los socios o accionista deben ser medidos al valor razonable de los recursos que sean aportados; cuando se trata de aportes en efectivo, la medición es la misma cantidad de dinero; en este caso el patrimonio se incrementa en el valor que la persona esté aportando.

Caso diferente se encuentra cuando el accionista entrega un aporte en especie, pues esta operación también debe medirse el valor razonable.

### Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos proceden de la venta de bienes, se miden al valor razonable de la contra presentación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la transferencia en la venta del bien; y es importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

### Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base la base del devengo, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se reconocen.

### Efectivo y Equivalente de Efectivo

El siguiente es un resumen del Efectivo y Equivalente de Efectivo, al 31 de diciembre del 2019 y 2018

	2019	2018
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
BANCO	268.56	11,727.93
<b>Total:</b>	<b>268.56</b>	<b>11,727.93</b>

Corresponde al efectivo disponible en Caja y Bancos, según arqueo y conciliación bancaria respectiva.

### Activos No Corrientes

Un detalle de Propiedad, Planta y Equipo y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2019	2018
	(Dólares)	
TERRENOS	2,734.53	2,734.53
INMUEBLES	7,318.02	7,318.02
MUEBLES Y ENSERES	172.36	4,172.36
Menos Depreciación Acumulada	5,294.96	3,919.22
Cuentas por cobrar no Corriente Accionistas	-	938.10
<b>Total:</b>	<b>4,929.95</b>	<b>11,243.79</b>

Se considera que los impactos de este rubro en los Estados Financieros de la compañía no serían significativos.

## Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2019	2018
	(Dólares)	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS	2,675.32	-
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR DEL EJERCICIO	<u>751.65</u>	<u>75.30</u>
<b>Total:</b>	<b>3,426.97</b>	<b>75.30</b>

## Capital

El siguiente es un resumen del Capital Social al 31 de diciembre del 2019:

	2019	2018
	(Dólares)	
Carlota Andrea Aivas de Bucaram	300.00	300.00
Juan Xavier Bucaram Aivas	300.00	300.00
Jose Fernando Bucaram Aivas	<u>300.00</u>	<u>300.00</u>
<b>Total</b>	<b>900.00</b>	<b>900.00</b>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Capital Social esta constituido por 900 acciones, suscritas al valor nominal de US\$1.00 cada una.

## Ingresos, Costos y Gastos

La principal actividad de la Compañía es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles. Las ventas de bienes y/o servicios se reconocen cuando la Compañía ha transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del servicio al comprador. El 100% de las ventas son efectuadas a clientes locales.

## Activos y Pasivos Contingentes

Al 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión del presente informe. No existen activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

## Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.

Entre el 1 de enero 2020 y la fecha de aprobación de los Estados Financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros adjuntos.

## Fecha de aprobación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros por el año que terminó el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia para su publicación el 22 de junio del 2020; y, presentados en la Junta General Ordinaria de Accionistas, de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.